

## Список использованных источников

1. Методика расчета жизненного цикла жилого здания с учетом стоимости совокупных затрат [Электронный ресурс]: решение Совета Нац. объединения проектировщиков от 04.06.2014 № 59. — Режим доступа: [http://rodosnpp.ru/media/rodos/documents/2014/perepiska/nor/\\_5\\_070714\\_1-\\_04-836.pdf](http://rodosnpp.ru/media/rodos/documents/2014/perepiska/nor/_5_070714_1-_04-836.pdf). — Дата доступа: 20.02.2018.

2. Проект ПРООН/ГЭФ «Повышение энергетической эффективности жилых зданий в Республике Беларусь» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.effbuild.by/about/>. — Дата доступа: 20.02.2018.

<http://edoc.bseu.by>

**В.Э. Драгун**  
БГЭУ (Минск)

**Научный руководитель Л.С. Климченя**  
(канд. экон. наук, доцент)

## ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ ОЦЕНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В рыночных условиях существуют следующие виды стоимости объектов:

*Рыночная* — наиболее вероятная цена объекта, за которую его можно продать на открытом и конкурентном рынке, осуществляя рациональные действия в интересах обеих сторон (продавца и покупателя). При этом обе стороны обладают всей необходимой информацией и не находятся под воздействием чрезвычайных или непредвиденных обстоятельств.

*Потребительская* — сформированная для специфического потребителя, наибольшая сумма, которую возможно получить при дальнейшем владении объектом и при его продаже.

*Инвестиционная* — стоимость объекта оценки, сформированная для определенного инвестора.

*Страховая* — сформированная специально для осуществления процедуры страхования.

*Ликвидационная* — формируется на основании рыночной цены, но с учетом ограниченных сроков на проведение всех процедур по оценке стоимости зданий и сооружений [1].

Объекты жилой недвижимости имеют существенную значимость в ходе деятельности человека, выступая рычагом для удовлетворения социальных потребностей и для извлечения коммерческой выгоды. В настоящее время вопросы, которые связаны с недвижимостью, возникают всюду: в вопросах дарения, обмена, аренды, коммерческого найма, долевого участия в строительстве, оформлении наследственных прав [2].

Потребительская оценка — индивидуальная оценка благ, выводимая потребителем в процессе потребительского выбора и равная значению функции полезности в точке, определенной этим выбором.

Потребительная стоимость обусловлена совокупностью естественных и общественных свойств и процессов объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования, а также естественными и общественными свойствами товара, которые определены уровнем технического развития и общественными потребностями.

Плодородие и местоположение земельного участка, количественные и качественные характеристики зданий и сооружений, их уникальность и долговечность, вкусы и предпочтения собственника и многие другие факторы формируют потребительную стоимость объекта недвижимости. Например, устаревший в архитектурном и инженерном плане жилой дом может представлять для семьи высокую потребительную стоимость, обусловленную историческими или родословными факторами, однако его меновая стоимость будет небольшой [3].

В заключении можно сказать, что жилая недвижимость — неотъемлемая часть нашей жизни и служит для удовлетворения одной из первоочередных потребностей в крыше над головой. Потребительская оценка является субъективной и использовать ее для окончательной и объективной оценки жилой недвижимости в коммерческих целях нельзя.

#### **Список использованных источников**

1. СтройКОНСУЛ [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.sconsul.by/>. — Дата доступа: 20.02.2018.
2. Научная электронная библиотека «Киберленинка» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/>. — Дата доступа: 20.02.2018.
3. Сайт цифровых учебно-методических материалов [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://abc.vvsu.ru>. — Дата доступа: 20.02.2018.

***А.В. Жилинская, А.В. Шабуню***

*БГЭУ (Минск)*

**Научный руководитель Л.С. Клименья**

*(канд. экон. наук, доцент)*

## **ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ: РЕАЛИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ**

В Республике Беларусь существует такая проблема, как доступность жилья гражданам, что связано с рядом различных факторов: средняя заработная плата граждан Республики Беларусь; стоимость жилья; условия жилищного кредитования. Следует отметить, что в июне 2017 г. был опубликован мировой рейтинг социального развития (2017 Social Progress Index), где Беларусь оказалась на 65-й строчке из 128. Выше России, но ниже всех остальных стран-соседей. Низкую оценку Республика Беларусь получила в такой категории, как «жилищные условия» (проблемы с доступностью жилья).